

STUDI KELAYAKAN PROYEK PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN PT. TAMAN DAYU, PANDAAN

KARYA TULIS UTAMA

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan
untuk mencapai derajat Magister Manajemen**



KK
MM. 14/99
Bud
S

**MILIK
PERPUSTAKAAN
"UNIVERSITAS AIRLANGGA"
SURABAYA**

Diajukan Oleh :

J. JOHNY BUDIONO

049210061 M

**PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
1994**

**STUDI KELAYAKAN PROYEK PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
PT TAMAN DAYU PANDAAN**

oleh:
J. Johny Budiono
049210061M

Disetujui oleh:

Pembimbing Utama,




Drs.Ec. H.A. Choesni Abdulkarim, MSc.
Nip. 130517219

Tanggal,.....

6-9-94

Mengetahui,
Direktur Magister Manajemen
Universitas Airlangga



Drs.Ec. H.A. Choesni Abdulkarim, MSc.
Nip. 130517219

Tanggal,.....

6-9-94

**PROGRAM MAGISTER MANAJEMEN
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

PERSETUJUAN REVISI KARYA TULIS UTAMA

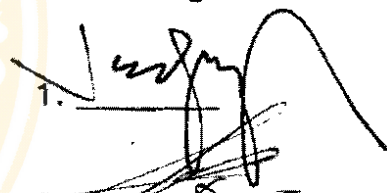

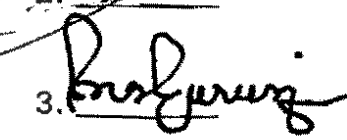

Mohon persetujuan terhadap karya tulis utama yang telah diperbaiki berdasarkan masukan pada sidang ujian yang dilaksanakan dari naskah:

Nama : J Johny Budiono

NIM : 049210061M

Tanggal Ujian : 9 Agustus 1994

Dengan Tim Penguji sebagai berikut:

| No. | Nama Penguji | Tanda tangan |
|-----|--------------------------------------|--|
| 1. | Drs. Soedjono Abipraja | 1.  |
| 2. | Drs. Ec.H.A. Choesni Abdulkarim, MSc | 2.  |
| 3. | Drs. Ubud Salim, MA | 3.  |
| 4. | Drs. Ec. Ventje Jansen, AK | 4.  |

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

7.1. Kesimpulan

Dari analisis aspek pasar, teknis, manajemen dan keuangan yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan seperti di bawah ini:

1. Aspek Pasar

- a. Terdapat 8 Developer sebagai pesaing PT Taman Dayu di daerah Prigen/Trawas dan sekitarnya dalam bisnis perumahan dan permukiman.
- b. Absorpsi perumahan pada 8 Developer di Prigen/Trawas dan sekitarnya, dalam 3 tahun terakhir mengalami peningkatan yang pesat:
 - tahun 1991 besarnya absorpsi 83 unit
 - tahun 1992 besarnya absorpsi 143 unit
 - tahun 1993 besarnya absorpsi 114 unit (sampai Agustus).
- c. Hasil survey consumer behavior 81 responden menunjukkan:
 - 80 % tertarik untuk membeli rumah lagi
 - 56,8 % tertarik untuk membeli rumah di daerah Prigen/Trawas dan sekitarnya
 - 34,1 % tertarik untuk membeli rumah di PT Taman Dayu
 - 74 % tertarik untuk membeli tanah saja
 - harga tanah yang dikehendaki responden antara Rp. 100.000,- sampai Rp. 200.000,- per meter persegi.

- d. Pasar potensial untuk bisnis perumahan dan permukiman di daerah Prigen/Trawas dan sekitarnya adalah:
- tipe rumah sederhana, target market karyawan PT HM Sampoerna Pandaan, dengan jumlah 2961 karyawan untuk tahun 1995 sampai tahun 1998
 - tipe rumah menengah dan mewah, target market masyarakat Surabaya kelas menengah ke atas, dengan jumlah 3080 kepala rumah tangga untuk tahun 1995 sampai tahun 2000.
- e. Strategi pemasaran sangat diperlukan untuk dapat mencapai market share yang telah ditetapkan oleh PT Taman Dayu.
- f. Analisis matrik PT Taman Dayu dan pesaing menunjukkan PT Taman Dayu mempunyai keunggulan bila dibanding dengan pesaingnya di daerah Prigen/Trawas dan sekitarnya, dengan memperoleh nilai tertinggi.
- g. Secara keseluruhan analisis aspek pasar menunjukkan bahwa proyek perumahan dan permukiman PT Taman Dayu layak untuk dilaksanakan.

2. Aspek Teknis

- a. Komponen-komponen yang ada di proyek perumahan dan permukiman PT Taman Dayu:
- rumah sederhana, 2935 unit
 - rumah menengah, 1447 unit
 - rumah mewah, 463 unit
 - fasilitas penunjang, terdiri dari: sport center, shopping center,

hotel, taman bunga/burung, hutan lindung dan infrastruktur lainnya

skedul pembangunan dan penjualan komponen-komponen tersebut selama 7 tahun mulai tahun 1994 sampai tahun 2000.

- b. Biaya pembangunan proyek perumahan dan permukiman PT Taman Dayu sebesar Rp. 97.380.000.000,-
- c. Secara keseluruhan analisis aspek teknis menunjukkan bahwa proyek perumahan dan permukiman PT Taman Dayu layak untuk dilaksanakan.

3. Aspek Manajemen

- a. Pada saat pembangunan dan operasional proyek perumahan dan permukiman PT Taman Dayu terbagi menjadi 6 departemen:
 - design and construction department
 - legal and land department
 - marketing department
 - human resources department
 - finance department
 - general affair department
- b. Jumlah karyawan PT Taman Dayu sekitar 73 sampai 119 karyawan, dengan gaji yang harus dikeluarkan sekitar 1 milyar rupiah setiap tahun.
- c. Secara keseluruhan analisis aspek manajemen menunjukkan bahwa proyek perumahan dan permukiman PT Taman Dayu layak untuk dilaksanakan.

4. Aspek Keuangan

- a. Total dana investasi proyek perumahan dan permukiman PT Taman Dayu sebesar Rp. 154.970.000.000,-
 - b. Dengan metode penilaian investasi NPV dan IRR menunjukkan:
$$\text{NPV} = \text{Rp. } 49.515.500.121,- \text{ dengan WACC} = 11,28 \% \text{ per tahun}$$
$$\text{IRR} = 24.52 \% \text{ per tahun.}$$
 - c. Analisis sensitivity menunjukkan: perubahan harga jual sangat berpengaruh (sensitive) terhadap NPV dan IRR, perubahan biaya pembangunan proyek kurang berpengaruh (kurang sensitive) terhadap NPV dan IRR, hal ini jika dibanding dengan perubahan harga jual.
 - d. Secara keseluruhan analisis aspek keuangan menunjukkan bahwa proyek perumahan dan permukiman PT Taman Dayu layak untuk dilaksanakan.
5. Studi kelayakan proyek perumahan dan permukiman PT Taman Dayu Pandaan, yang meliputi aspek: pasar, teknis, manajemen dan keuangan, menunjukkan bahwa proyek tersebut layak untuk dilaksanakan.

7.2. Saran

Untuk melaksanakan proyek perumahan dan permukiman Taman Dayu, tidak cukup hanya dengan studi kelayakan seperti yang telah dibuat di atas. Akan tetapi harus ada beberapa studi atau analisis lain yang bertujuan untuk mendukung dan melengkapi studi kelayakan tersebut. Di

bawah ini beberapa studi atau analisis yang disarankan, guna mendukung dan melengkapi studi kelayakan yang telah dibuat:

1. Menganalisis yang lebih detail tentang hasil survey consumer behavior yang ada, dimana disiplin ilmu statistik sangat diperlukan di dalam analisis ini.
2. Membuat master plan PT Taman Dayu, dimana master plan ini adalah pengembangan dari blok plan yang telah dibuat. Manfaat master plan tersebut adalah:
 - jumlah unit rumah dan fasilitas lain yang akan dibangun lebih diketahui dengan pasti
 - skedul pelaksanaan pembangunan proyek PT Taman Dayu lebih mendekati kebenaran
 - biaya pembangunan dan penerimaan hasil penjualan rumah dan tanah lebih realistis
3. Membuat skedul pelaksanaan pembangunan proyek PT Taman Dayu, dimana skedul ini dijadikan pegangan oleh departemen design and construction didalam melaksanakan pembangunan proyek PT Taman Dayu.
4. Membuat deskripsi dan spesifikasi untuk semua jabatan yang ada di dalam struktur organisasi PT Taman Dayu.
5. Menganalisis beberapa alternatif tentang jenis dan komposisi sumber dana yang akan membiaya pembangunan proyek PT Taman Dayu. Dari beberapa alternatif tersebut dipilih satu alternatif yang paling efisien dan sesuai dengan kondisi perusahaan, dalam hal ini Kelompok Perusahaan Sampoerna (KPS) dan kondisi perekonomian di Indonesia.